

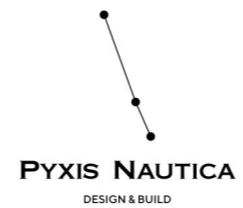
CSALÁDI HÁZ VÁZLATTERV

MEGREDELŐ:

Kőrösi Péter

TERVEZŐ:

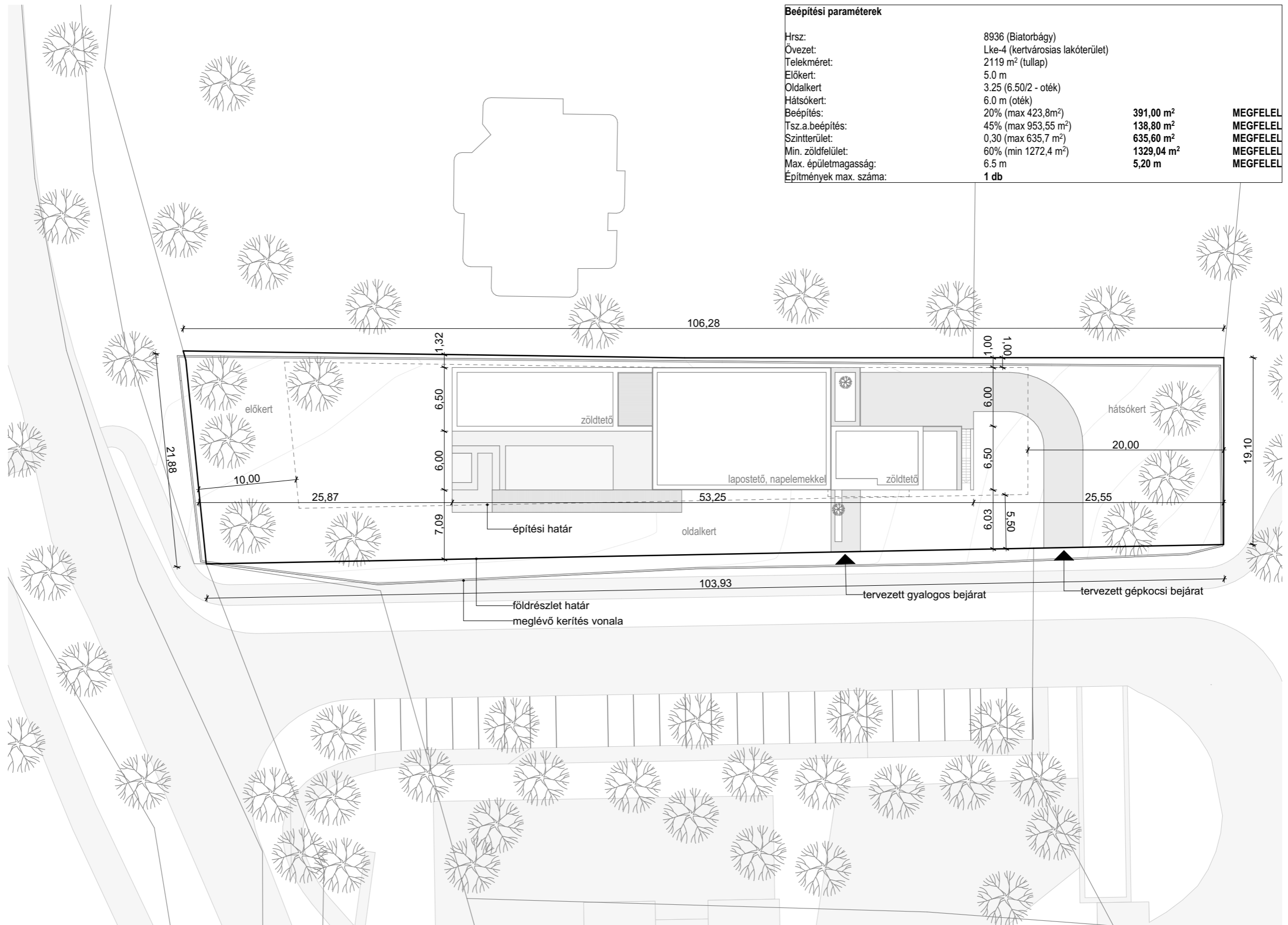
PYXIS NAUTICA Építésziroda Kft.
1024 Budapest Kis Rókus u. 17. A. 4/2.
Tótszabó Tamás építész (É 01-6292)
Tácsik Tamás építész

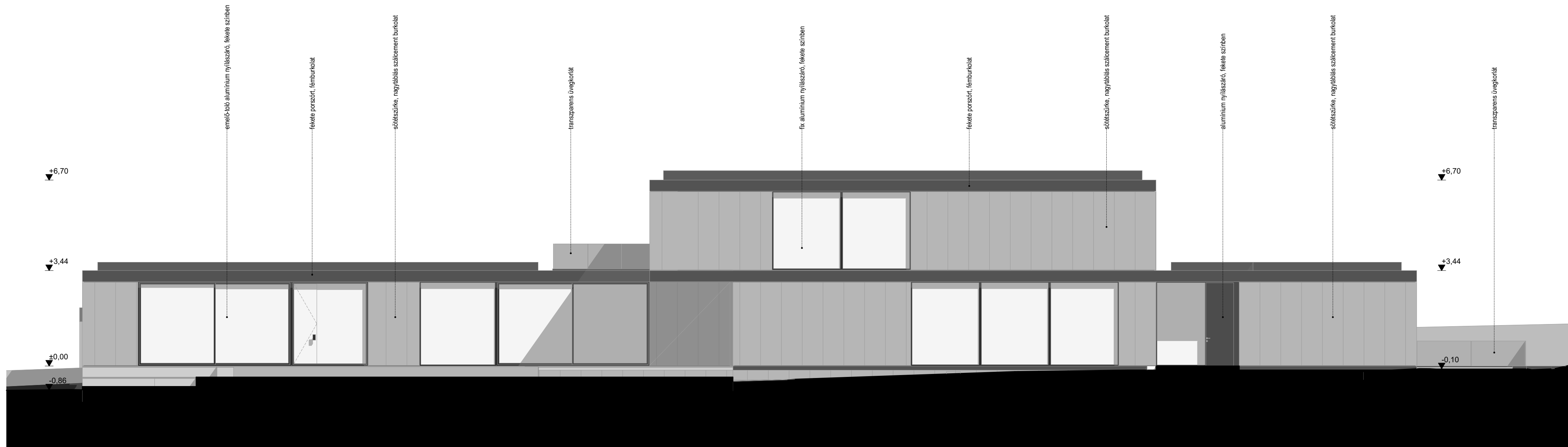


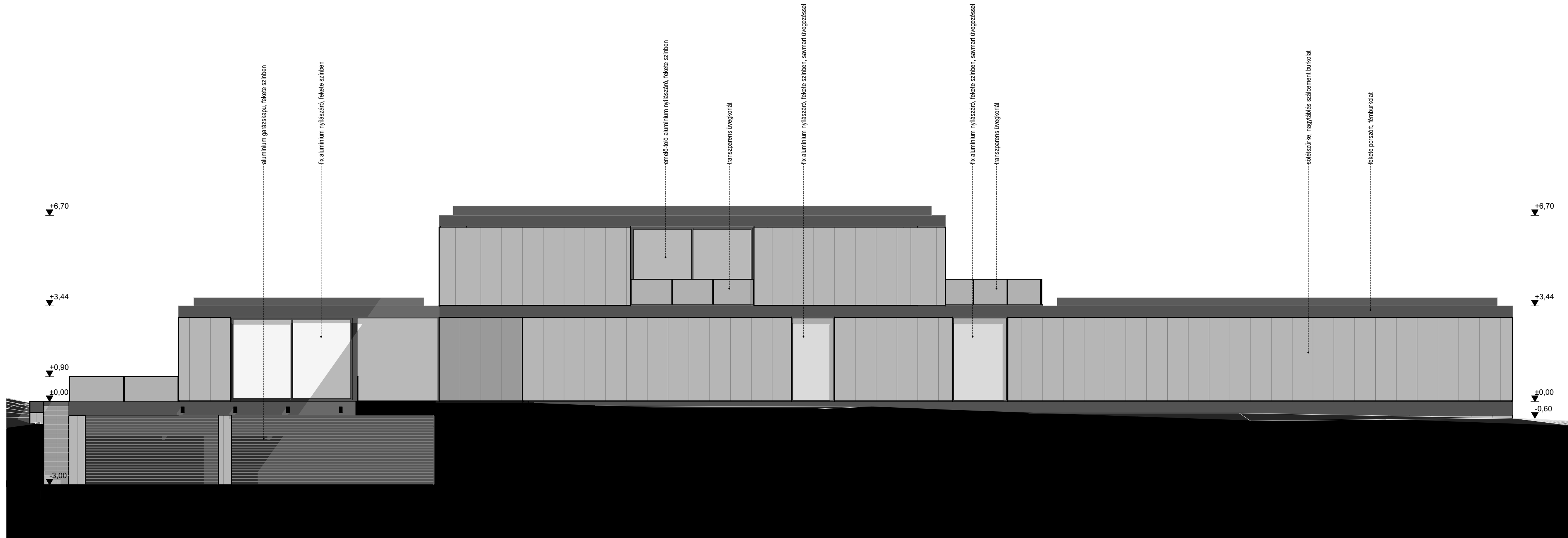
2023. 02. 09.

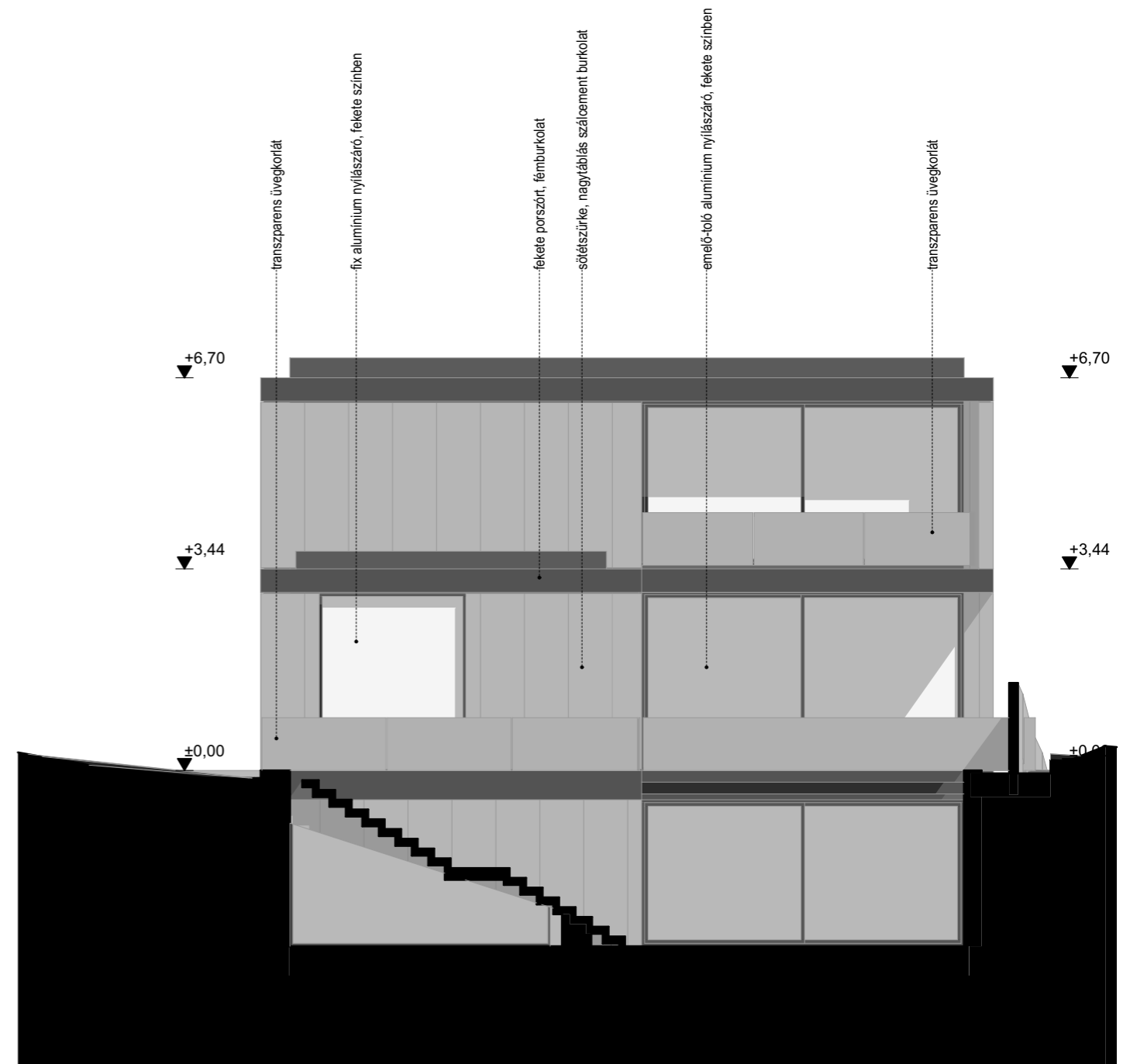
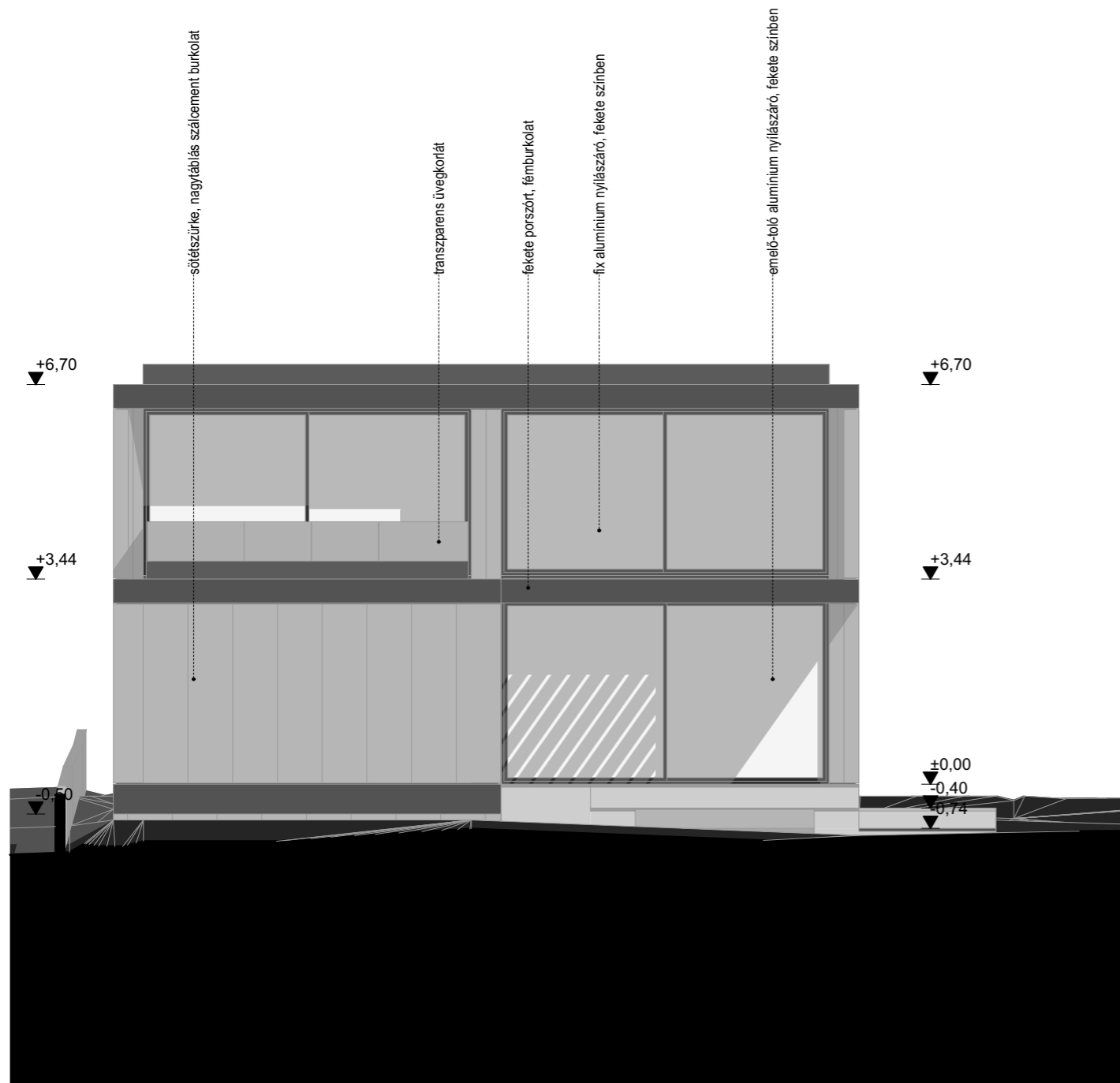
Beépítési paraméterek

| | | | |
|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------|
| Hrsz: | 8936 (Biatorbágy) | | |
| Övezet: | Lke-4 (kertvárosias lakóterület) | | |
| Telekméret: | 2119 m ² (tullap) | | |
| Előkert: | 5.0 m | | |
| Oldalkert: | 3.25 (6.50/2 - oték) | | |
| Hátsókert: | 6.0 m (oték) | | |
| Beépítés: | 20% (max 423,8m ²) | 391,00 m ² | MEGFELEL |
| Tsz.a.beépítés: | 45% (max 953,55 m ²) | 138,80 m ² | MEGFELEL |
| Szintterület: | 0,30 (max 635,7 m ²) | 635,60 m ² | MEGFELEL |
| Min. zöldfelület: | 60% (min 1272,4 m ²) | 1329,04 m ² | MEGFELEL |
| Max. épületmagasság: | 6.5 m | 5,20 m | MEGFELEL |
| Építmények max. száma: | 1 db | | |













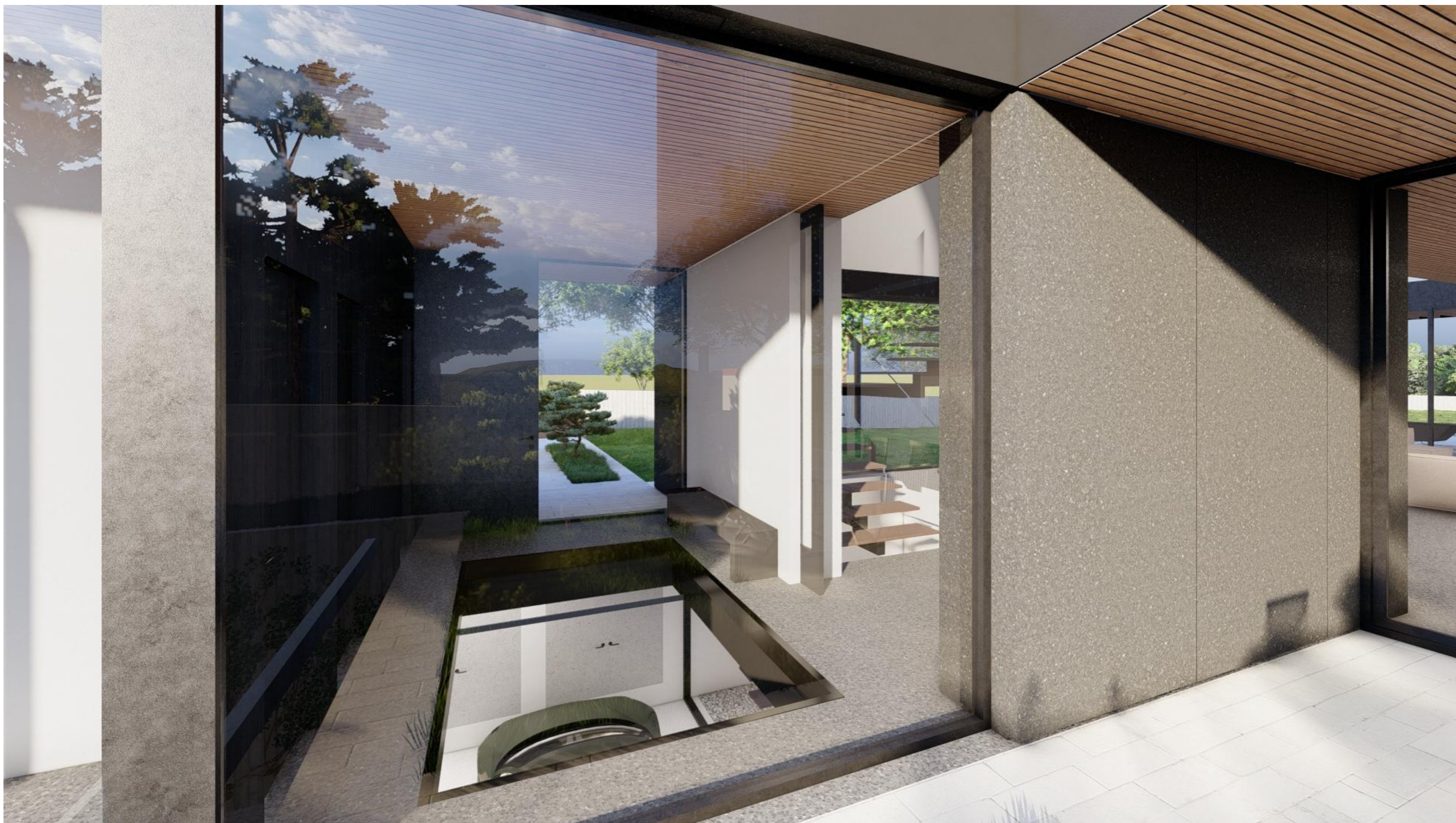
























BIATORBÁGY ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

OPPONENSI VÉLEMÉNY

BIATORBÁGY, CSALÁDI HÁZ FORRÁS U. 30. VÁZLATTERV

TERVEZŐ: PYXIS NAUTICA KFT. / TÓTSZABÓ TAMÁS, TÁCSIK TAMÁS

A vázlattervben kidolgozott családi ház telke Biatorbágy egy teljesen átalakulóban lévő, mondhatnánk „forrásban” lévő területén található. Néhány éve ebben a csendes völgyben kirándulóként a közeli erdőknek köszönhetően a városon kívül érezhette magát, aki ide tévedt.

A közelmúltban átadták az országos hálózatban is fontos szerepet betöltő kerékpárutat, létrejött egy komoly sportlétesítmény, nemsokára épül egy bölcsőde / óvoda, a vasút melletti sávban pedig gombamódra nőnek ki a kisebb-nagyobb új társasházak. Az utcában a korábbi nyaralóépületek helyét átveszik a családi házak, ebbe a sorba illeszkedik a tárgyalt vázlatterv is. Az ingatlan saroktelek, a keleti oldalán lesz a Nimród utca felé az átközlekedés, és a már említett óvoda parkolója.

Műleírást a tervezők nem mellékeltek, így a megbízói igények, építészeti koncepció tekintetében csak a rajzokra támaszkodhattam. Ezt azért is sajnálom, mert nem átlagos az épület, segítette volna a munkát, ha több információ birtokában vagyok. Idomtervek sincsenek, így a beépítési paraméterek, illetve az épületmagasság nem ellenőrizhető.

A keskeny és több, mint 100 méter hosszú telek enyhén emelkedik a Forrás utcától felfelé, egyetlen fenyőt kivéve nincs említésre méltó növényzet. A kilátás remek, különösen déli irányba, a keleti oldalt viszont rövidesen a leendő új utca és parkoló burkolt felületei fogják meghatározni. A beépítés önmagában korrekt, a megnövelt előkerttel az épület alkalmazkodik a szomszédos családi házhoz.

A nagyméretű, 4 (vagy akár 5) állásos pinceszinti garázst a telek majdnem legmagasabb pontjáról indított hosszú, meredek (a lejtés eléri a 20%-ot), részben íves rámpán lehet megközelíteni. A gépkocsi beállók előtt létrejövő „gödör” közel 100 m². Ez a kültéri gépészeti egységek elhelyezésére talán jó megoldás, de egyrészt jelentős földmunkával és terepalakításával jár, másrészt ez minden csak nem racionális. Apróság és könnyen korrigálható, de a garázsban két beálló egyelőre szűkös szélességű.

Az OTÉK ugyan megengedi a rámpán ezt az extrém meredekséget, de a gyakorlatban ez nem igazán működik, és az adott helyen nem is érthető, hogy mi vezetett erre a megoldásra, hiszen rengeteg helyet foglal el, lenne sokkal egyszerűbb verzió, és mellesleg ez a hátsókertet is megközelíthetlenné teszi.

Az alaprajzok a jól szerkesztett emelet kivételével kissé terjengősek, a telek értékeinek egy része elvész azzal, hogy a bruttó szintterület eléri a megengedett maximumot. A fenntarthatóság, ökológiai lábnyom sajnos nem kap megfelelő hangsúlyt, a zöldtetők és napelemek mellett a felesleges négyzetmétereket is érdemes lenne felülvizsgálni, ha az építetű nyitott erre.

A ház tömege és különösen központi, emeletes magja a gondosan kiosztott nyitott és tömör felületeknek köszönhetően jól kiegyensúlyozott, elegáns. A földszint hosszan elnyúló konditerem – szauna – hálósoba szárnya viszont más karakterű, számomra nehezen érthető módon egyfajta „kirakat”, teljesen kinyílik a leendő útcsatlakozás és parkoló felé.

Persze mindez kezelhető árnyékolókkal és függönyökkel, de erre nincs utalás a rajzokon. A belátás korlátozása növényzettel (remélhetőleg nem tujasor...), esetleg tömör kerítéssel is megoldható, de ezek egyike sem lenne kedvező településképi szempontból.

Az anyaghasználat és színvilág igényes és visszafogott, de elég sötét tónusú. Nagy erénye a tervnek a józan egyszerűsége törekvés, de némi túlzással ebben a formában ez a lakóház „akárhol” is épülhetne, a bemutatottnál érzékenyebben is viszonyulhatna a kontextushoz. A város szélén vagyunk, de nem egy jellegtelen helyen, és itt vissza is értünk az ökológiai lábnyom és a természetközelség problémaköréhez, ami véleményem szerint az adott helyen településképi szempont.

ÖSSZEGZÉS:

A vázlattevételekkel javaslom elfogadásra. Minden építészeti értéke mellett is több ponton (garázs kialakítása és megközelítése, anyag- és színhasználat, kitarulkozás) a koncepció átdolgozását tartanám jónak. Mindent adottnak látok ahhoz, hogy egy biatorbágyi viszonylatban kiemelkedő, valóban minőségi családi ház épüljön a Forrás utcában, de ehhez tovább kell még lépni a következő tervfázisban.

Biatorbágy, 2023.02.23



Nagy Iván DLA

Ybl- és Pro Architectura díjas építész



BIATORBÁGY

VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék · Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F/12/11/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 3/2023. számú állásfoglalása

| | |
|-------------------------|--|
| Tervtanács neve: | Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa |
| Székhelye: | 2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A. |
| Tárgyalás helye: | Biatorbágy Város Önkormányzata |
| Tárgyalás ideje: | 2023. 03. 02. |
| Terv tárgya: | 1 lakásos lakóépület |
| Tervezett építés helye: | Biatorbágy, Forrás u 30. sz. 8936. hrsz. |
| Helyrajzi szám: | HRSZ: 8936. |
| Tervező: | Tótszabó Tamás |
| Kérelmező: | Tótszabó Tamás |
| Tervtanácsi tagok: | Nagy Iván DLA, Keller Ferenc, Schenk Attila, Rumi Imre (elnök) |
| | A Tervtanács határozatképes, |
| Opponens: | Nagy Iván DLA |

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett 1 lakásos lakóépület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott terveket **engedélyezésre és megvalósításra ajánlja azzal, hogy az opponensi véleményben leírtak kerüljenek megfontolásra, egyúttal javasolja, hogy a zöldtetőn és a napelemek elhelyezésének lehetősége, az épületen alkalmazott színek finomítása kerüljön kidolgozásra.**

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **településképi szempontból megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség és illeszkedés követelményeinek.**

A továbbtervezés és a kivitelezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni. A telek területét és a tervezett épület közvetlen környezetét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

Biatorbágy, 2023. 03. 02.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

